

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 200308027

UDC _____

厦门大学

硕士学位论文

论租赁权物权化

On the Real Right Tendency of Leasehold

陈基周

指导教师姓名: 柳经纬教授

专业名称: 民商法学

论文提交日期: 2006 年 4 月

论文答辩时间: 2006 年 月

学位授予日期: 2006 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2006 年 4 月

内容摘要

债权与物权的严格区分是大陆法系传统民法的特色，但随着经济、社会的发展，二者的区分已由绝对走向了相对，产生了所谓“债权物权化”或“物权债权化”的现象。租赁权物权化是“债权物权化”现象中最为典型的例子。探讨租赁权的性质、效力以及租赁权物权化的原因、范围等问题对于澄清学理上的一些误解以及完善我国的相关立法具有重要意义。

除前言和结语外，本文共分为四章。

前言部分对大陆法系民法中物权、债权的区分及其相对化进行了简要回顾，限定了文章的讨论语境。

第一章说明租赁权物权化问题的由来。首先对租赁权物权化的相关概念作了分析，确立了文章的逻辑基点，接着在评析有关租赁权性质的不同观点的基础上，支持租赁权物权化说。

第二章讨论租赁权物权化在法律中的具体体现。租赁权物权化的具体法律体现包括：租赁权的对抗效力、租赁权的“永续性”、租赁权的可处分性以及租赁权保护的绝对性。

第三章分析租赁权物权化的原因。租赁权物权化是在近代以来经济、社会形态变迁以及民法本位转变的背景下，立法者基于保护处于弱者地位的承租人、保持经济稳定、促进经济发展等原因而在立法政策上进行利益衡量的结果。

第四章探讨租赁权物权化的范围。论证将租赁权物权化的范围限制在不动产（包括船舶、民用航空器等特殊动产）租赁权上，并搭配一定的公示措施才是合理的。

结语部分对是否有必要将承租人对租赁物的权利规定为用益物权的问题进行了思考，并总结全文。

关键词：租赁权；债权；物权

ABSTRACT

Along with economic and social development, the strict distinction between obligatory right and real right, which used to be a traditional characteristic of civil law system, is no longer absolute but relative enough to bring forth the phenomena of either “real right tendency of obligatory right” or “obligatory right tendency of real right”. Of all the examples of “real right tendency of obligatory right”, the trend of turning leasehold into real right is the most representative one. Thus a probe into both the essence and efficacy of leasehold as well as causations and scopes, etc of such a trend is of important significance to better corresponding legislations in China by clarifying some doctrinal misunderstandings.

Besides preface and conclusion, the paper consists of four chapters.

Preface section limits the research context of the present study by giving a brief review to the distinction of real rights and obligatory rights in civil law system as well as the relativization of such rigid distinction.

Chapter one shows where the issue of “real right tendency of leasehold” derives from by initiating a succinct analysis on some related concepts to set up a logical foundation for the paper, then following a comment on different opinions concerned in support of the theory of real right tendency of leasehold.

Chapter two investigates detailed legal embodiments of the tendency of turning leasehold into real right, which includes defend power, continuity, disposability, and the absoluteness of protection for leasehold.

Chapter three illuminates the reasons attributing to the tendency of turning leasehold into real right, which is pointed out to be a result of balance of interest by legislators for the considerations of protecting inferior leaseholder, maintaining economic stability, and boosting economic development, etc within the grand background of transformation happening to economic and social forms, as well as civil law standards in recent years.

Chapter four confines the scope of real right tendency of leasehold by restricting leasehold undergoing such a tendency to those of real property, including special personalities such as shipping and civil aviation, etc. It's further proposed that it's reasonable to design certain accessory measures of public revelation.

Conclusion section summarizes the thesis with a reflection on the necessity of stipulating leasehold as a kind of usufructs.

Key Words: Leasehold; Obligatory Right; Real Right

厦门大学博硕士论文摘要库

目 录	
导 言	1
第一章 “租赁权物权化”问题的由来	4
第一节 “租赁权物权化”相关概念分析	4
一、租赁	4
二、租赁权	4
三、租赁权物权化	9
第二节 租赁权性质的争议与定位	10
一、有关租赁权性质的争议	10
二、租赁权性质的定位	11
第二章 租赁权物权化的具体法律表现	14
第一节 租赁权的对抗效力	14
一、“买卖不破租赁”——所有权让与不破租赁	14
二、他物权之设定不破租赁	18
第二节 租赁权的“永续性”	20
一、租赁权存续期间延长	20
二、对出租人解约权的限制	21
三、承租人的优先购买权	21
四、对承租人生存家属(共同居住人)的保护	22
第三节 租赁权的可处分性	23
一、转租与租赁权的让与	23
二、各国法律对租赁权的可处分性的态度	23
第四节 租赁权保护的绝对性	25
一、占有与租赁权保护	25
二、国外立法例与我国立法现状	25
第三章 租赁权物权化的原因	27
第一节 租赁权物权化的背景	27
一、近代以来经济、社会形态的变更	27

二、近代以来民法本位的转变.....	28
第二节 立法政策上的具体利益衡量	29
一、承租人的弱者地位.....	29
二、社会经济的稳定.....	30
三、经济发展的促进.....	30
第四章 租赁权物权化的范围	32
第一节 租赁权物权化的客体范围	32
一、各国立法例.....	32
二、立法政策上的分析.....	32
三、合理的选择.....	34
第二节 租赁权物权化中的公示问题	34
一、租赁权物权化中公示的必要性.....	34
二、我国《合同法》第 229 条公示措施的缺失.....	35
三、我国租赁权物权化中公示立法的完善.....	36
结 语.....	39
参考文献.....	41

CONTENTS

Preface	1
Chapter 1 Where the Issue of “Real Right Tendency of Leasehold”	
Derives from	4
Subchapter 1 Analyses on Some Related Concepts of “Real Right Tendency of Leasehold”	4
Section 1 Lease	4
Section 2 Leasehold	4
Section 3 Real Right Tendency of Leasehold	9
Subchapter 2 Disputes on the Essence of Leasehold and Ascertainment of It	10
Section 1 Disputes on the Essence of Leasehold	10
Section 2 The Ascertainment of the Essence of Leasehold	11
Chapter 2 Detailed Legal Embodiments of the Tendency of Turning Leasehold into Real Right	14
Subchapter 1 The Defend Power of Leasehold	14
Section 1 “Kauf bricht nicht Miete”——Passing of Title to the Leased Things Does Not Influence the Current Leasehold	14
Section 2 Establishing Material Right of the Leased Things Does not Influence the Current Leasehold	18
Subchapter 2 The “Continuity” of Leasehold	20
Section 1 The Prolongation of Leasehold	20
Section 2 Limitations on the Lessor’s Right of Ending a Lease	21
Section 3 The Preferential Purchase Right of Lessee	21
Section 4 Protection for the Family Members (People Who Live together with Lessors) of Lessors	22
Subchapter 3 The Disposability of Leasehold	23
Section 1 Sublease and Transfer of Leasehold	23
Section 2 Attitudes toward the Disposability of Leasehold under Different Legislations	23
Subchapter 4 The Absoluteness of Protection for Leasehold	25

Section 1	Possession and the Protection for Leasehold	25
Section 2	Foreign Legislations and the Legislative Status quo in China	25
Chapter3	The Reasons Attributing to the Tendency of Turning Leasehold into Real Right	27
Subchapter 1	Backgrounds of the Real Right Tendency of Leasehold	27
Section 1	The Transformation Happening to Economic and Social Forms since Latter Times	27
Section 2	The Evolution from the Individual Standard to the Social Standard of Civil Law	28
Subchapter 2	The Balance of Interest in Legislative Policy	29
Section 1	To Enhance the Legal Protection for Lessees	29
Section 2	To Maintain the Stability of Economics	30
Section 3	To Promote the Development of Economics	30
Chapter4	Scope of the Real Right Tendency of Leasehold	32
Subchapter 1	Object Scope of the Real Right Tendency of Leasehold	32
Section 1	Different Legislations	32
Section 2	Analyses in Legislative Policy	32
Section 3	The Reasonable Choice	34
Subchapter 2	The Public Revelation Concerned in the Real Right Tendency of Leasehold	34
Section 1	The Necessity of Public Revelation when Leasehold Turns to Have Characters of Real Right	34
Section 2	The Lack of Public Revelation under the Article 229 of Our Contract Law	35
Section 3	The Perfection of the Public Revelation Legislation on Leasehold in China	36
Conclusion	39
Bibliography	41

导 言

在大陆法系传统民法理论中，财产权是由物权和债权两种类型的权利构成的，“物权与对人权（债权）的区分构成了财产权利的‘脊梁’”。^①“如果说在生产领域，人和财产的结合表现为物权，而在交换领域，财产在不同主体之间的交换则体现为债权，所以，财产的静止状态体现为物权，在运动状态中又体现为债权，物权与债权反映着社会经济生活中最基本的财产关系。”^②早在罗马法中，物权与债权相区分的朴素观念即已形成，中世纪的注释法学派又对此进行了系统性的梳理。随着近现代法律对权利体系性的逻辑要求，所有权法律制度与合同法律制度，遂被归纳称为物权法和债权法的抽象体系。在欧洲大陆，私法继受罗马法的传统，至 19 世纪完成了以所有权为中心，加上用益物权、担保物权和作为事实状态的占有所组成的抽象的物权体系；而合同是债权债务发生的主要原因，其与不当得利、无因管理和侵权行为等产生的债权债务关系一并构成更为抽象的债权体系。1896 年颁布的《德国民法典》是上述物权、债权二元体系最终确立的标志。其后，日本、瑞士、荷兰、苏俄以及我国等国家的民事立法也都继受了这种划分。

物权是对物的支配权，具有绝对性；债权是对人的请求权，具有相对性。物权和债权作为两种不同的权利，无论性质、客体、效力等方面都存在明显的区别。两者的区分“是人类法律文化长期发展和积淀的结果，也是对客观经济生活中所形成的不同法律关系的准确概括；在现今经济生活中，物权与债权的基本区别是客观存在的，其在理论上、立法上的区分也是明晰可见的，而且，这种区分，对于运用不同的法律规则调整不同的法律关系、解决不同的权益纠纷，维护交易的顺畅与安全，以及指导当事人正确行使权利和履行义务等，均具有重大意义”。^③

但是，随着社会经济的发展，二者的区分已经由绝对走向了相对：有些权利尽管从性质上属于债权，但是它们却具有了为普通债权所不具有的物权效力，也有一些权利尽管从性质上属于物权，但是却转而具有了债权的特征。学者一般把此种现象称为“债权物权化”、“物权债权化”，或统称为“物权与债权区分相对化”，“诸此问题充分显示了物权与债权在许多法律关系相互牵连交错，共同形成

^① Carbonnier, Les biens, p.38. 转引自：尹田. 法国物权法[M]. 北京：法律出版社，1998.22.

^② 王利明. 民商法研究（第四辑）[M]. 北京：法律出版社，1999.161-162.

^③ 刘宝玉，秦伟. 物权与债权的区分及其相对性问题论纲[J]. 法学论坛，2002，17（5）：44.

财产法的结构体系和功能规范”。^①

对于此种现象，学者的见解不无分歧。一些学者试图从根本上否定物权与债权的区分，比如有学者认为正是金钱“不仅使物权与债权获得了前所未有的高度统一，同时也使二者区别之界限愈益模糊，以至使人们试图在学说上对二者加以区分已变得毫无意义及根本不可能”。^②但是，主流观点认为物权与债权的基本区分不容否定。物权与债权相互融合与渗透只是物权法与债权法在局部领域或某些具体制度上存在的问题，反映的是复杂的社会经济生活和法律规范中存在的特殊现象。物权与债权在局部领域和某些特定情况下的交错、渗透、融合现象不能否定二者存在的基本区别。^③

需要指出的是，英美法系国家尽管也在概念上区分物权与债权，但是与大陆法系国家对二者的区分在程度和类型上是有差异的。^④租赁权在英美法中被认为是由合同创设的一项财产，具体而言，是一项动产，^⑤因而在英美法中是由财产法规范的。因此，所谓“债权物权化”、“租赁权物权化”等说法一般而言是大陆法系语境中特有的，本文也正是以大陆法系传统民法严格区分物权、债权为理论背景，在大陆法系的语境中讨论“租赁权物权化”。

租赁权物权化是债权物权化现象中最为典型，也可以说是最古老的例子，学者们在探讨债权物权化问题时，每每提及。但一般关于债权物权化的研究视野较为宏大，租赁权物权化问题在其中仅是作为一个例子，许多具体问题并未得到详尽深入的探讨。诚然，学界也有直接针对租赁权的研究，但是这些研究或者仅限于对不动产租赁权进行讨论，对动产租赁权与不动产租赁权何以又有差异未加深究，不够全面，或者虽全面讨论租赁权，但又不够系统。事实上，学界关于租赁权的性质和效力等问题至今没有停止争论。不仅如此，关于租赁权的性质和效力这一根本问题的探讨，还衍生出对租赁权物权化其他相关问题的深层思考，如租赁权物权化的原因、客体范围、公示问题等等。对于这些问题，目前学界尚未形成符合民法理论的系统性观点，我国现实立法对这些问题的规定也未臻完善。这不利于租赁法律体系的整体构造，也容易导致司法实践中的困惑。有鉴于此，笔

^① 王泽鉴.民法物权（1）：通则·所有权[M].北京：中国政法大学出版社，2001.32.

^② [日]于保不二雄：《物权法》，有斐阁1956年版，第5-6页。转引自：陈华彬.物权法原理[M].北京：国家行政学院出版社，1998.19-20.

^③ 刘宝玉，秦伟. 物权与债权的区分及其相对性问题论纲[J].法学论坛，2002，17（5）：45.

^④ 王文字.民商法理论与经济分析（二）[M].北京：中国政法大学出版社，2003.4.

^⑤ WILKIE ,MARGARET & COLE,GODFREY. Landlord And Tenant Law (4)[M].Beijing: Law Press,2003.3.

者以“租赁权物权化”这一问题为选题，希望达致以下目的：一、深入探讨租赁权物权化的内在机理，澄清学理上的一些误解。二、研究租赁权物权化现象中的各种具体问题，以期对完善我国的租赁立法有所裨益。

厦门大学博硕士论文摘要库

第一章 “租赁权物权化”问题的由来

第一节 “租赁权物权化”相关概念分析

一、租赁

租赁，是指出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金并在期满时将租赁物返还给出租人的行为。当事人就租赁达成协议，称“租赁合同”。罗马法上的租赁，其含义远比现代法的租赁为广，是指当事人约定由一方提供物件给对方使用、收益，或为对方提供劳务或完成一定工作，而由对方给付报酬的契约。按给付的不同，租赁可以分为物件租赁、劳务租赁和劳务成果租赁三种。即相当于现代法上的租赁、雇佣和承揽。^①罗马法的这种分类基本上被 1804 年的《法国民法典》所继受，该法典在“取得财产的各种方法”一编中所规定的租赁合同，就包括了一般规定、物的租赁、劳动力及技艺的雇佣和牲畜的租养等内容。《德国民法典》则对此种体例有所变更，使物的租赁与劳务合同以及承揽合同各成独立制度。我国民事立法也是将租赁合同与劳务合同及承揽合同分别规定，但“租赁”则是兼指德国法中的使用租赁与用益租赁而言。租赁作为解决物的归属与利用之间矛盾的重要方式在社会经济领域得到了广泛的应用，因而自古以来，各国法律无不重视之。

二、租赁权

（一）对“租赁权”概念的不同理解

对于租赁权，我国大陆 20 世纪 80 年代之前出版的民法教科书中均少有论及，此后的一些著述中虽常有“租赁权物权化”一说，但对租赁权本身，大多未作概念性分析。可见，当时对租赁权的研究尚不够重视。考察各国的立法例，也没有有关“租赁权”的立法定义。事实上，“租赁权”乃是学理上在讨论承租人的权利时常用的一个概括性概念。如果大家都在约定俗成的意义上使用“租赁权”这个概念，纵使各自的表述在精确度上稍有差异，也不致引起混淆。但是，目前学界在使用这个概念的时候，有时差异过于明显，以致在讨论其他相关问题时并非基于同一概念，各唱各调而不自知。因此，对“租赁权”作一概念分析以避免混

^① 周栉.罗马法原论（下册）[M].北京：商务印书馆，2002. 772.

淆，诚有必要。

何谓“租赁权”？日本学者星野英一认为：“由租赁契约决定的承租人的地位（各项权利义务的总体），通常被称为‘租赁权’。”^①我国台湾民法学者王泽鉴先生认为“出租权与租赁权系属相对之概念”，而“出租权系指因出租某物而取得之权利，尤其是出租人之地位”。^②由此可推知，其所谓“租赁权”系指因承租某物而取得的权利，尤其是承租人的地位。郑玉波先生认为：“承租人依租赁契约所取得之权利为租赁权。其内容包括租赁物之使用收益，亦即承租人对于租赁物有使用收益之权能。”^③还有学者指出：“自广义言之，承租人的租赁权是指承租人享有的所有财产权利，其并非单一的权利，而是由一系列权利组合而成的权利束。从立法和各国法理看，承租人的租赁权包括承租人对出租人之权利和承租人对租赁物之权利。”^④也有人认为：“承租人依据租赁合同取得的权利统称为租赁权，租赁权在现代民法上有逐步扩大的趋势，即承租人不仅依租赁合同享有对标的物占有、使用和收益的权利，还享有对抗第三人、处分租赁权等权利。”^⑤

以上诸种观点表述虽然各有差异，但都是在一个宽泛的意义上界定“租赁权”的，即“租赁权”并非仅仅限于承租人对租赁物的权利。认为租赁权是承租人的地位（权利义务的总体）与认为租赁权是承租人依据租赁合同而享有的权利的统称其实并无实质上的差异，只不过，后者侧重从承租人权利的角度进行表述。法律地位意味存在法律关系，而“法律关系的本质就是权利”。^⑥有些国家民法债编名为“债权”编，道理也是如此。至于“权利束”和“多权能”，表述虽然有差别，但是并不会造成理解上的困难。如果把租赁权看成是单一权利，那它就包含不同权能，如果把上述的各种权能看成单一的权利，那么租赁权就是一种权利束。“将财产权本身及其体系定位为一种权利束是当代英美法学家经济学家的共识”，^⑦但“权利束”的观念消解力太强（比如所有权也可以被认为是一组权利束），因而，采用“多权能”的说法更贴近大陆法系民法学理的分析习惯。

根据《中华法学大辞典》的定义，租赁权是指“根据租赁合同，承租人对租

^① [日]星野英一.日本民法概论Ⅳ（契约）[M].姚荣涛译，台北：五南图书出版有限公司，1998.174.

^② 王泽鉴.民法学说与判例研究（第6册）[M].北京：中国政法大学出版社，2005.192.

^③ 郑玉波.民法债编各论（上册）[M].台北：三民书局，1981.199.

^④ 孙兆晖.关于承租人对租赁物之权利的思考[EB/OL]. <http://www.ccelaws.com/int/artpage/11/art3953.htm>, 2006-03-10.

^⑤ 张磊.房屋租赁法律问题研究（硕士学位论文）[D].北京：中国政法大学，2004.6.

^⑥ 龙卫球.民法总论[M].北京：中国法制出版社，2002.107.

^⑦ 梅夏英.财产权构造的基础分析[M].北京：人民法院出版社，2002.227.

赁物所享有的占有使用、收益的权利”。^①《北京大学法学百科全书》也认为租赁权是指“承租人通过租赁合同取得的对租赁物占有、使用和收益的权利”。^②这种看法为不少学者接受，散见于不少论述中。此类界定与前面探讨的一类界定相较而言，更突出了承租人对租赁物的占有、使用、收益的权利。但是，按照这种界定，租赁权是否仅指承租人对于租赁物的权利而不包括对出租人的请求性权利？

《新法律学辞典》指出，租赁权是“根据合同，承租人使用收益标的物的权利。民法上是作为债权，对出租人可以请求：提交标的物；进行必要的修缮；安置适用于使用收益的状态”。^③按照这种说法，认定租赁权是承租人基于租赁合同而享有的对租赁物的占有、使用和收益的权利并没有当然排除租赁权包含的对出租人的请求性权利。然而，必须指出的是，这类界定如果没有另加说明，极易被理解为租赁权仅仅指承租人对租赁物之权利，而不包括对出租人之权利。

事实上，有不少学者就认为“租赁权”仅指承租人对租赁物的权利。比如有文章将承租人的权利分为“土地交付请求权和租赁权”、“对承租土地的转租、转让权”、“地上物取回权”以及“安宁享受权”。显然，该文将“租赁权”等同于“承租人对租赁物之权利”。^④

综上所述，学界对“租赁权”概念的理解是不同的，除去容易引起不同理解的，大体上可以分为两类：一类认为“租赁权”是指承租人的地位，从权利本位的角度，可以说是承租人基于租赁合同而享有的权利的统称，它既包括承租人对出租人的权利，也包括承租人对租赁物的权利。另一类认为“租赁权”仅仅指承租人对租赁物的占有、使用和收益的权利，即相当于第一类中的承租人对租赁物的权利。学界有关租赁权的讨论往往与“租赁权物权化”、“买卖不破租赁”的问题联系在一起，但由于对作为逻辑基点的“租赁权”界定不同，各自看法自然相去甚远。笔者赞同第一类界定，认为租赁权是指承租人的地位，从权利本位的角度看，是对承租人基于租赁合同而享有的权利的概称。下文将就此进行分析。

（二）对“租赁权”概念的界定

将“租赁权”等同于承租人对租赁物之权利的学者往往沿着用益物权尤其是地上权的确立的思路主张租赁权其实就是物权。依照这种看法，租赁权能使承租

^① 佟柔.中华法学大辞典（民法学卷）[Z].北京：中国检察出版社，1995.904.

^② 《北京大学法学百科全书》编委会.北京大学法学百科全书（民法学·商法学）[Z].北京：北京大学出版社，2004.1269.

^③ [日]我妻荣.新法律学辞典[Z].董璠舆等译校，北京：中国政法大学出版社，1991.672.

^④ 陈令枫.土地租赁法律制度研究（硕士学位论文）[D].长沙：湖南大学，2005.8.

人对租赁物享有占有、使用收益的权利并在租赁期限内排除出租人的干预是一个基本的事实，自古皆然。这已经包含了物权的一切要素，“现代社会的租赁权具有对抗第三人的效力，具体的说，租赁权能够约束受让租赁物的新所有人，实际不过使租赁权固有内容的发掘和强化，并非赋予租赁权以新的内容”，“不表明其经历了债权向物权转化的质变过程”。^①实际上，按照这种观点，根本就不该有所谓的“租赁权物权化”的说法。“什么租赁权物权化，当初就不该将租赁合同与租赁权混淆起来，将租赁权当成了债权。像德国民法那样因为租赁权的基础是租赁关系，进而认为租赁权是债的关系，是将权利产生的原因和权利本身混为一谈的结果。地上权也依当事人约定而产生，为什么不说地上权是债权？”^②

诚然，从地上权的产生来看，它们的确是从租赁发展而来的。顺此思路，只要能证明承租人对租赁物之权利具备物权的特征，我们就可以把该权利从学理上定性为物权。有学者认为，用益物权产生的基础是债权，用益物权首先作为一种债的关系而存在，用益物权与债权可能只有一步之隔，是“站在债权关系与物权关系的交界线上”，用益物权具备物权的基本特征，实现这一转化的法律机制主要是类型法定化和内容法定化。^③事实上，将承租人对租赁物的权利从租赁关系中独立出来，再法定为物权，这在理论上并无任何费解之处，是完全可能的。那么“租赁权物权化一直被公认是物权、债权趋于合流的典型，然而，租赁权是怎么向物权转变的？是租赁权真的随着社会的变迁发生了质的变化，还是传统的租赁权解释有问题？”^④

笔者以为，这正是因为将“租赁权”等同于“承租人对租赁物的权利”而出了问题。^⑤有学者问：如果说承租人已有权对物进行某些控制并可对抗第三人的话，那么，这难道不正是因为承租人获得了一种对抗第三人的直接支配物的权利即物权么？^⑥不可否认，经由“物权化”的租赁权与用益物权尤其是地上权在功能上极其相似，但我们不能认为其背后的机理也毫无二致。

从“买卖不破租赁”来看，事实上并不是承租人对租赁物的占有、使用及收

^① 孟勤国.物权二元结构论——中国物权制度的理论重构[M].北京：人民法院出版社，2002.37-38.

^② 同上，第38页。

^③ 高富平.土地使用权与用益物权——我国不动产物权体系研究[M].北京：法律出版社，2001.60-63.

^④ 同本页注^①，第37页。

^⑤ 事实上，不少学者还是区分二者的。为了论证承租人对租赁物的权利是物权，除了使用上述“承租人对租赁物的权利”这种提法以外，还有人使用“使用收益权”的提法，以与“租赁权”相区别。参见：章杰超.对所谓“债权物权化”的思考——以“买卖不破租赁”为例[J].法学论坛，2005，20（5）：93.

^⑥ 尹田.法国物权法[M].北京：法律出版社，1998.46.

益的权利是一种物权，因而得以对抗新所有人的所有权，而是法律使得新所有权人进入原有的租赁关系，成为新的出租人。承租人是依据继续存在的租赁关系而得以继续享有对租赁物的权利的。因此，有学者将“买卖不破租赁”的性质认定为“一种法定的契约承担”。^①从对抗力的角度看，不是承租人对租赁物的权利对抗租赁物的新所有人的所有权，而是承租人的地位对抗新所有人，亦即原租赁关系得到法律的强化，不被买卖所破除。有观点认为“‘买卖不破租赁’原则之所以同时规定承租人与买受人之间存在债权债务关系，其目的在于保障承租人对租赁物之权利能够完满实现。当然，在承认了承租人对租赁物之权利优先于成立在后之所有权时，‘买卖不破租赁’原则这种曲径通幽的规定就失去了存在的必要”。殊不知，这种“曲径通幽”正是二者机理的区别所在。

简而言之，为了达到对物进行利用的目的，用益物权与租赁权功能类似，但其背后的法律构造并不相同。前者是通过法定化和类型化，与其基础关系相分离而作为一种独立的物权，以保障用益物权人对物之使用收益。而后者，则是通过立法政策上的干预，将整个基础关系予以强化，亦即强化了承租人的地位，使承租人基于被强化的租赁关系继续保有对租赁物的使用收益。后者在德国也被称为“债权性法律地位之强化”。^②用益物权和租赁权这两种设计是特定历史条件下的产物，也许“正如法国学者马洛里和埃勒斯在论述物权与对人权区别时所指出的，这里与其说是一个技术上的原因，不如说是特定经济、社会和政治因素的产物”。^③

此外，如果我们对有关租赁权的其他用语进行倒推，也可以发现租赁权并非仅指承租人对租赁物之权利。比如，“租赁权之让与”按其意旨原应系指“租赁契约之承担”而言。^④

综合上述分析，所谓“租赁权”，究其意旨，原应系指承租人之地位而言。从承租人权利的角度，认为其是对承租人基于租赁合同而享有的权利的概称尚无不可。把“租赁权”等同于“承租人对租赁物之权利”则是一种误解，以此为概念基点来谈论“租赁权物权化”难免陷于用益物权与其基础关系相脱离的思路，增添不少困惑。

^① 陈玫君.论买卖不破租赁之修正与公证制度之引进（硕士学位论文）[D].台南：国立成功大学，2003.25.

^② [德]鲍尔，施蒂尔纳.德国物权法（上册）[M].张双根译，北京：法律出版社，2004.107.

^③ 高富平.物权法原论（中）[M].北京：中国法制出版社，2001.387.

^④ 黄立，主编.民法债编各论（上）[M].北京：中国政法大学出版社，2003.287.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库